

Forslag

01. juni 2015

Til alle beboere i Sortemosen

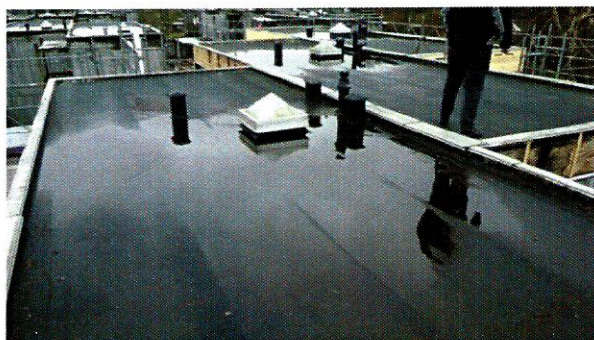
Vedr. pkt. 3 på ekstraordinært afdelingsmøde den 8. juni 2015: Forslag til beslutning om udvidelse af renoveringssag til også at omhandle tage

Som tidligere orienteret afholdes der ekstraordinært afdelingsmøde den 8. juni 2015. Der skal her informeres om pkt. 3 på dagsordenen: Forslag til udvidelse af renoveringssag til også at omhandle tagene.

Baggrund for fremstilling af forslaget

I forbindelse med udbedring efter en vandskade i taget i Sortemosen 213, blev der konstateret skimmelsvamp i tagkonstruktionen. Nr.213 er sammenbygget med 5 andre boliger og i forbindelse med udbedring af tagkonstruktion i nr.213, er alle disse tage blevet undersøgt med henblik på at få afklaret omfanget af skimmelsvampen. Analyserne viste, at skimmelsvampen omfatter såvel spær som masonitplader og oversiden af loftpladerne og det besluttedes at omlægge alle 6 tage i denne klynge. Sidenhen er konstateret fugt og skimmelsvamp i tagkonstruktionen i nr. 76 og 171. I januar 2015 har der sideløbende været fugt og skimmelangreb på vægge på 1.sal, som er blevet udbedret.

Eftersom tagene i Sortemosen har samme alder og nogenlunde samme vedligeholdelsesstand, er det overvejende sandsynligt, at der også kan konstateres skimmelangreb, rådskader og kraftig nedbrydning i bebyggelsens øvrige tage.



Taget afvandes ikke tilstrækkeligt og der står blankt vand i lange perioder

Beskrivelse af tagenes tilstand

Det må konstateres, at tagene i bebyggelsen er i meget dårlig stand. Dårligere end det forudsattes fra starten af i renoveringsprojektet. Tagene har flere store lunger, hvor regnvandet ikke kan afvandes tilstrækkeligt og tagene er udført på en måde, så der

Forslag

kan trænge vand ind under tagpapdækningen. Følgerne er begroninger og nedbrydning af tagdækningen, som altså nu har resulteret i en decideret vandskade i flere boliger.

01. juni 2015

Ved fjernelse af tagene kunne det konstateres, at isoleringen har sorte skjolder, som er tegn på utæt dampspærre, hvilket også kan være medvirkende til skimmelsvampen.

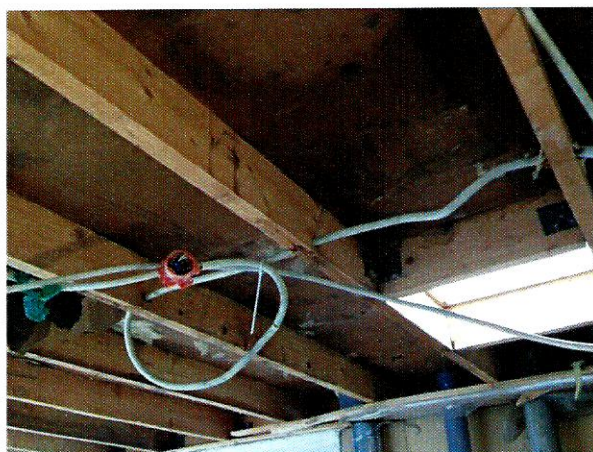
Regnvand på tagene fryser ikke til is under frostvejr, hvilket tyder på meget mangelfuld eller dårlig udført isolering. Dette må formodes at have stor indflydelse på bebyggelsens samlede varmeforbrug.



Mange tage har kraftige begrønninger, som nedbryder tagpappen

Udbedringsforslag

Det anbefales at alle tage i Sortemosen renoveres snarest, da der er konstateret massiv fugt og skimmelvækst i tagkonstruktionen. Der er registeret løbende vandskader, som skal udbedres straks.



Der er konstateret skimmelsvamp på undersiden af masonitpladerne

Der anbefales følgende løsning for fjernelse af det eksisterende tag og udbedring af tagdækningen:

Forslag

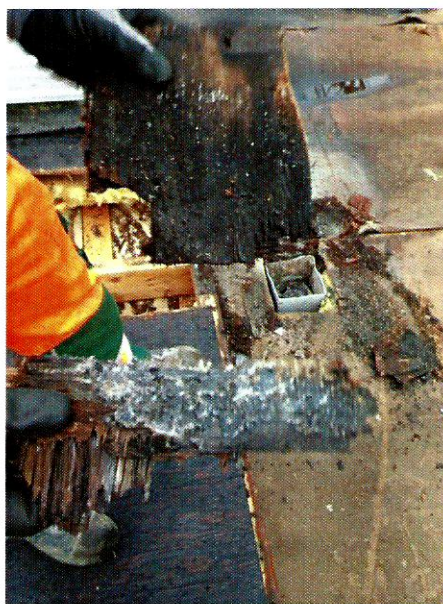
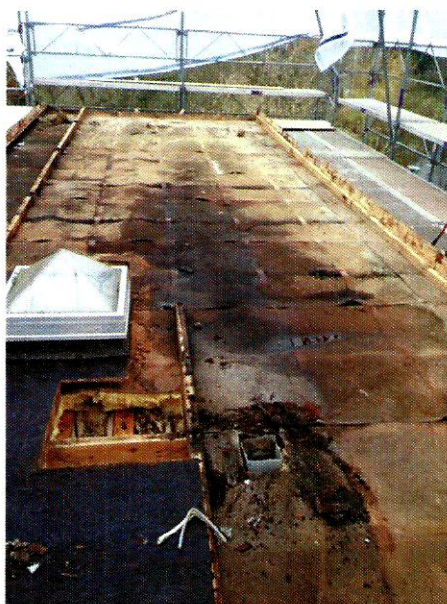
01. juni 2015

Fjernelse af den eksisterende tagdækning inklusive masonitplader, isolering og dampspærre. Spær og loftplader renses fuldstændigt for skimmel og der etableres en ny, tæt dampspærre, udlægges 250 mm ny isolering, oprettes spær og udlægges nye krydsfinersplader. Der etableres fald mod afløb med kileskåret isolering med to lag svejst tagpap. Sternene forhøjes, tagpap føres rundt om murkrone og der udføres nye inddækninger. Omkring taghætter udføres nye inddækninger og tagbrønde skiftes. Hele taget udluftes som tidligere ved etablering af 50 mm luftspalte og udluftningshuller i facaden.

For ikke at ændre på husenes udtryk er der valgt isoleringstykkelse på 250 mm $\lambda 37$, så der opnås en U-værdi for konstruktionen $0,16 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$. Dermed vil tagene være isoleret i et omfang, så de lever op til kravene i det gældende bygningsreglement.

Varmemåtterne i loftkonstruktionen fjernes ikke, medmindre det er nødvendigt i forbindelse med skimmelsanering, men kabler, som er tilsluttet måtterne, fjernes.

I forbindelse med at tagene skal genopbygges, isoleres tillige mellemrummene mellem bolighederne, og brandkamme udføres, så der kan opnås en brandadskillende BD60-konstruktion.



Forslag

På baggrund af fundet af skimmelsvamp og tagenes generelle stand foreslås det, at bebyggelsens tage renoveres nu. Byggeudvalget har sammen med rådgivere arbejdet på at finde en løsning, således at alle tage kan blive renoveret op til nutidig standard i forbindelse med det arbejde, som i øjeblikket foregår i Sortemosen.

I forbindelse med at tagene renoveres, vil også mellemrummene mellem boligheder og brandkarme blive isoleret, så der kan opnås den lovpligtige, brandadskillende vægkonstruktion, som ikke tidligere har været etableret.

Det er byggeudvalgets udgangspunkt, at også ejerboligernes tage skal renoveres.

01. juni 2015

KAB har på vegne af bestyrelsen indsendt en rapport til Landbyggefonden om problemet med tagene og der arbejdes på at finde en løsning, således at en udskiftning af tagene kan begynde snarest muligt og altså i forbindelse med den eksisterende renoveringssag.

Byggeudvalget opfordrer alle lejere til at bakke op om at tagene udskiftes med det samme.

Økonomi og konsekvens for huslejen

Der er afgivet et tilbud på omlægning af de resterende 94 tage fra den igangværende entreprenør Ole Jepsen. Omlægning af tagene vil løbe op i 22.025.000 kr incl. moms. I dette beløb er også indregnet udgift til nødvendig rådgivning i forbindelse med arbejdets udførelse.

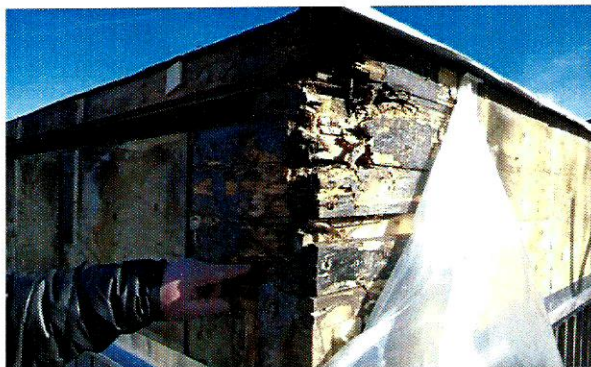
I tilbuddet er ikke indregnet omlægning af tage på Sortemosens ejerboliger.

Prisen er blevet kontrolleret af vores rådgivere og er fundet rimelig under de nuværende forhold. Der er desuden hjemtaget sammenlignelige kontrolpriser fra 2 andre entreprenører.

Landsbyggefonden har bekræftet, at man under visse betingelser vil støtte renoveringen af tagene med 33% af udgifterne. Der er endnu ikke modtaget endeligt tilsagn om denne støtte, men der arbejdes på at have dette tilsagn i hænde inden beboermødet den 8. juni 2015.

Det er beregnet, at såfremt det beskrevne arbejde med istandsættelse af tagene igangsættes, så vil det for en bolig på 50m² medføre en stigning i husleje på 320 kr. pr. mdr. For en bolig på 100m² vil den tilsvarende stigning være på 640 kr.

Det må forventes, at der som følge af tagudskiftningen kan opnås en varmebesparelse, som jo afregnes med hvert enkelt lejemål én gang årligt.



Rådskade i vægkonstruktion ved tagmurkrone